



Județul Maramureș
Municipiul
Baia Mare

Viza spre nescindare
exp. la HCL nr. 410 / 2020
Arhitect Șef

202568/2020

P.U.Z.
PR. NR. 223-446/2011

POT PROPUS = 35.00%
CUT PROPUS = 0.9

 S.C. CARMAR V. Bulei Mirei Str. Gari Nr.10/2013 Tel. 250949	P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVENALNA MUNICIPIULU BANA MARCELA SALEA DE LUCUT PARTEA DE PASARELA PARTEA DE PASARELA Data: 10.03.2019		Proiect P.U.Z. Plan P.U.Z.
	Specificatie Proiect Proiect Proiect	Data 03.03.2019 10.03.2019 10.03.2019 10.03.2019	Proiectant Proiectant Proiectant Proiectant
	Nume AN BOB DOUCHE AN KALMAR V. AN KALMAR V. AN KALMAR V.	Semnatura    	P.U.Z. PLAN PLAN PLAN
			P.U.Z. PLAN PLAN PLAN

ERENURI APARTINAND DOMENIULUI
PUBLIC AL ADMINISTRATIEI LOCALE
ERENURI APARTINAND DOMENIULUI
PRIVAT AL PERSOANELOR
IZICE SAU JURIDICE
ERENURI APARTINAND DOMENIULUI
PRIVAT AL PERSOANELOR
IZICE SAU JURIDICE
E SE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC LO

 LIMITA ZONA REGLEMENTATA
 LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI
 LIMITA ZONA EDIFICABILA
 CONSTRUCTII EXISTENTE
 LIMITA PARCELE PROPUSE
 ACCES CAROSABIL

ACCES CAROSABIL



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baiamare.ro

HOTĂRÂREA NR. 410/2020

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan pentru construire case de locuit și parcelare parțială”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Dealul Groșilor f.n., județul Maramureș, inițiatori: Goja Daniel - Felician, Goja Mona - Claudia, Barlea Daniel - Virgil, Barlea Lia Saveta, Andreica Ioan Octavian și Andreica Magdalena Raluca

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
VINERI 18 DECEMBRIE 2020

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 503/2020;
- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 503/2020;
- Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 32739 din 10.09.2020, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan pentru construire case de locuit și parcelare parțială”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Dealul Groșilor f.n., județul Maramureș, identificat prin CF 122693, 106175, 122694, 113136, 113137, 113138 Baia Mare, cu nr. cadastral 122693, 106175, 122694, 113136, 113137 și 113138, Proiect nr. 4 din 2019, elaborator: SC Arcon SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Bod Arcadie, inițiatori: Goja Daniel - Felician, Goja Mona - Claudia, Barlea Daniel - Virgil, Barlea Lia Saveta, Andreica Ioan Octavian și Andreica Magdalena Raluca;
- Solicitarea domnului Birlea Daniel - Virgil cu domiciliul în județul Maramureș, Baia Mare, str. Mărășești nr. 2/33, în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 32739/08.09.2020.

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului".
- Avizul Arhitectului Șef nr. 19/05.08.2020,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „Introducere teren în intravilan pentru construire case de locuit și parcelare parțială”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Dealul Groșilor f.n., județul Maramureș.
- Constatarea îndeplinirii procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Avizul favorabil al comisiei de urbanism din cadrul Consiliului Local Baia Mare;

- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

- Art. 133, alin. 1, art. 139, art. 196, alin. 1, lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

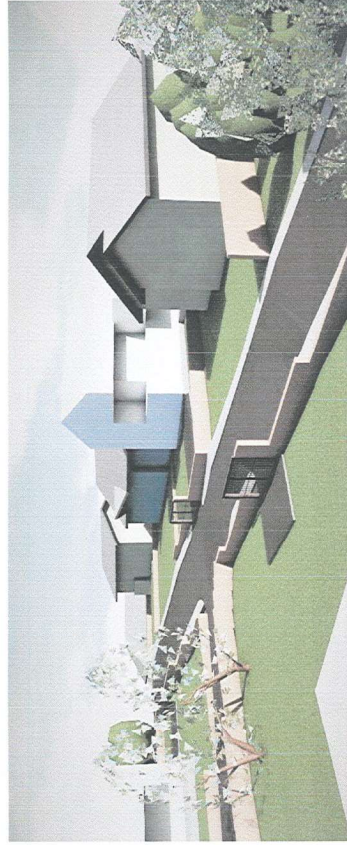
- Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic „Introducere teren în intravilan pentru construire case de locuit și parcelare parțială”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Dealul Groșilor fn, județul Maramureș, identificat prin CF 122693, 106175, 122694, 113136, 113137, 113138 Baia Mare cu nr. cadastral 122693, 106175, 122694, 113136, 113137 și 113138, Proiect nr. 4 din 2019, elaborator: SC Arcon SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Bod Arcadie, inițiatori: Goja Daniel-Felician, Goja Mona-Claudia, Barlea Daniel-Virgil, Barlea Lia Saveta, Andreica Ioan Octavian și Andreica Magdalena Raluca, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art.2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art.3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art.4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art.5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate, va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art.7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Birlea Daniel-Virgil, Baia Mare, jud. Maramureș;
- Goja Daniel-Felician, Baia Mare, Maramures;
- Andreica Ioan-Octavian, Sat Șișești, Jud. Maramureș;
- Direcția Investiții;
- Serviciul Administrație Publică Locală.

Ardelean Radu Daniel
Președinte de ședință

*Contrasemnă pentru legalitate
Jun. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	22
Pentru	22
Impotrivă	-
Abțineri	-



SECȚIUNE LONGITUDINALĂ
STR. DEALUL GROSILOR
SC. 1:500

CONSILIUL JUDEȚEAN
MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 2-28-07/070
Arhitect: [Signature]

Județul Maramureș
Municipiul Baia Mare
Viza spre neschimbare
Anexă la HCL nr. 410/28.06.2019
Arhitect Șef
[Signature]
PZ-968/2019

Verificator	Cernita	Referat/Expertiza nr. /Data	Proiect Nr. 4/ 2019	Planșă Nr. 8
S.C. ARCON S.R.L. Baia Mare Str. Garii Nr. 20/13 Tel. 250949		P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE DE LOCUIT ÎNTR-UN TEREN DE CONSTRUCȚII PĂRCELARE PARȚIALĂ Baia Mare, Str. Dealul Grosilor, Nr. FN, jud. MM	FAZA: P.U.Z.	
Specificație Sef proiect Proiectat Intocmit	Nume Arh. BOO ARCADIE Arh. KALAMAR V. Arh. KALAMAR V.	Data 03.2019 Semnatura [Signature] Scara 1:500	Beneficiar: GOJA DANIEL-FELICIAN, BARLEA DANIEL-VIRGIL & ANDREICA IOAN-OCTAVIAN Baia Mare, E jud. Maramureș	
ILUSTRARE URBANISTICĂ				

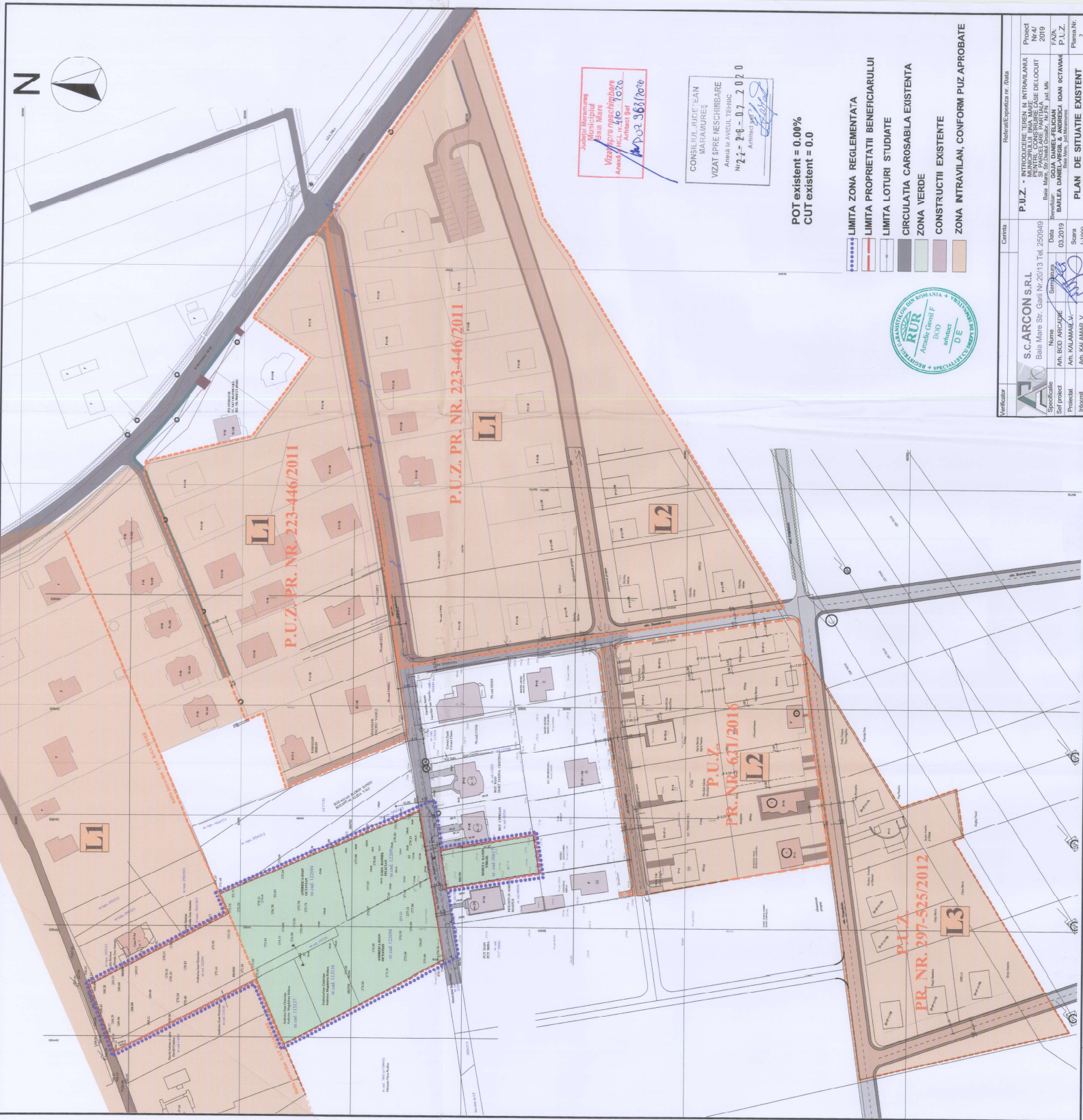


Municipiul:
Baia Mare
Vizat spre nesch. Baia Mare
Anexă la HCL nr. 20/2020
Arhitect Șer

SECȚIUNE LONGITUDINALĂ
DRUM DE SERVICIU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 22-218-07/2020
Arhitect Șer



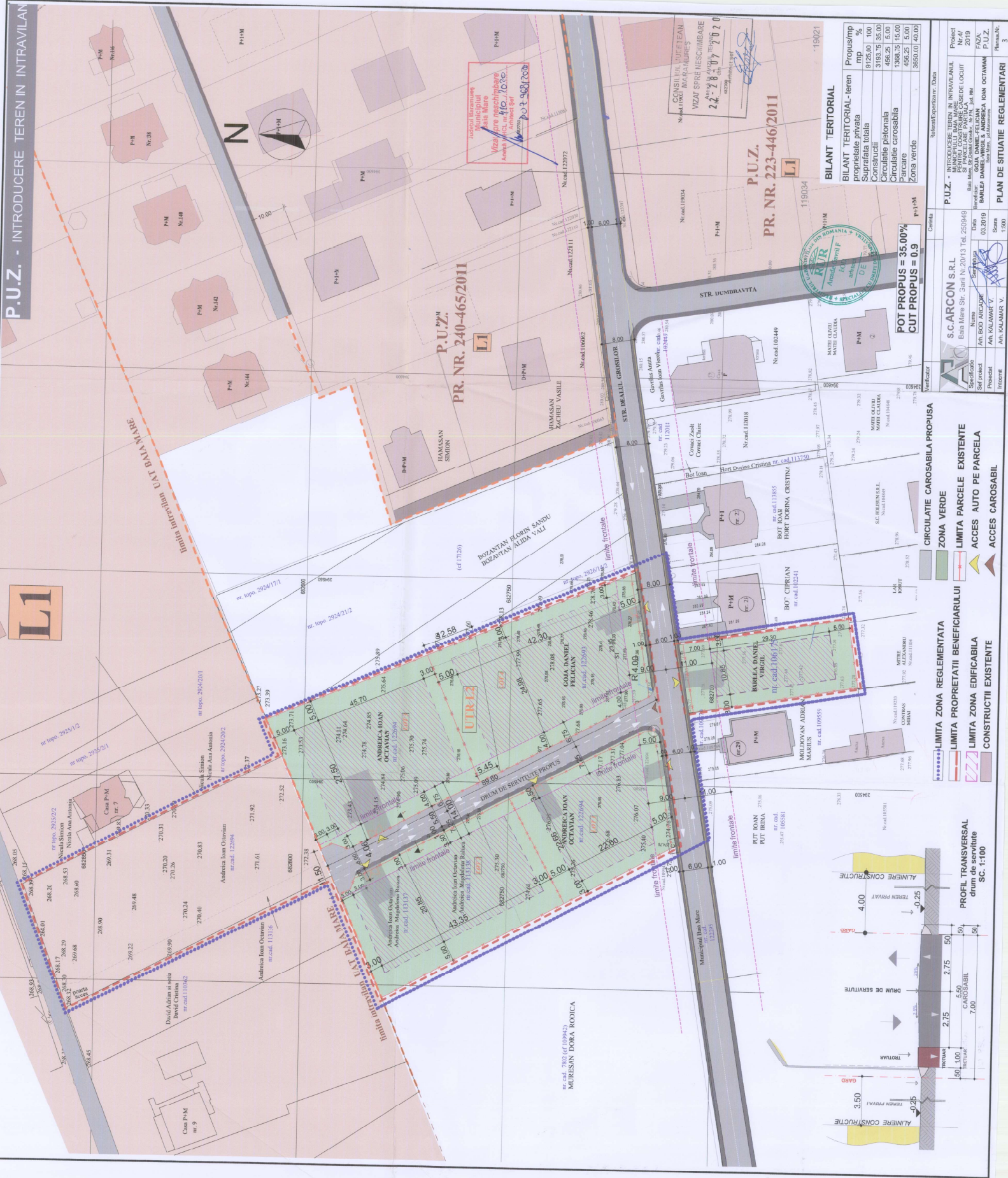
Verificator	Cerinta	Referat/Expertiza nr. /Data
S.C. ARCON S.R.L. Baia Mare Str. Garii Nr. 20/13 Tel. 250949		
Specificatie Ser proiect Proiectat Intocmit	Nume Arh. BOD ARCADIE Arh. KALAMAR V. Arh. KALAMAR V.	Data 03.2019 Scara 1:500
P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAI A MARE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI PARCELA RE PARTIALA Baia Mare, Str. Garii nr. 20/13, Jud. MM Beneficiar: GOUA DANIEL-PELICIAN, BARLEA DANIEL-VIRGIL & ANDREICA IOAN-OCTAVIAN Baia Mare, Jud. Maramures		
ILUSTRARE URBANISITCA		
Proiect Nr. 4/ 2019 FAZA: P.U.Z. Planşa Nr. 7		



CONSILIUL JUDEȚEAN
MARAMUREȘ
VIZAT SPRE NESCHINBARE
Anexă la AVIZUL TEHNIC
Nr. 22-208-07 2020
Architect șef
[Signature]

	LIMITA ZONA REGLEMENTATĂ
	LIMITA PROPRIETĂȚII BENEFICIARULUI
	LIMITA LOTURI STUDIAȚE
	
	CIRCULAȚIA CAROSABLA EXISTENTĂ
	ZONA VERDE
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	ZONA INTRAVILAN, CONFORM PUZ APROBAT

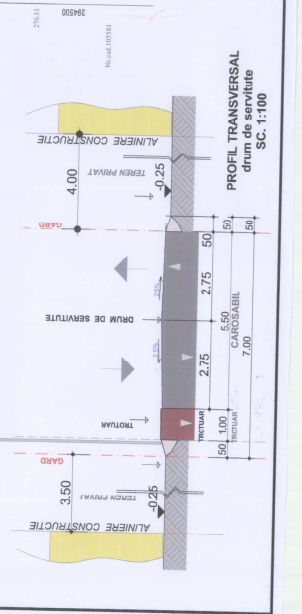
[illegible]



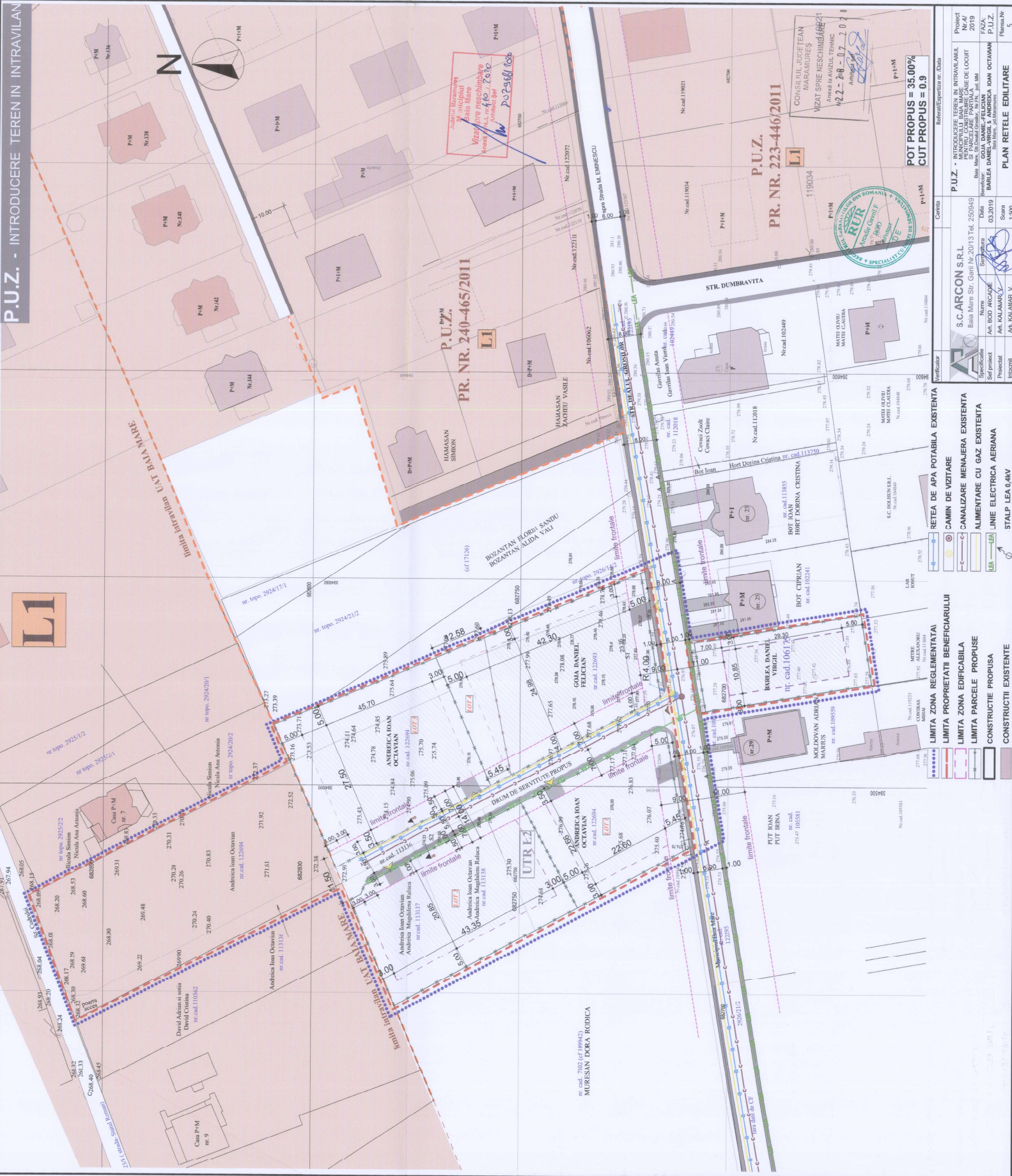
BILANT TERITORIAL	Propus/mp mp %
BILANT TERITORIAL-teren	
proprietate privata	
Supratata totala	9125/01 100
Construcții	3193,75 35,00
Circulație pistonala	456,25 5,00
Circulație carosabila	1368,75 15,00
Parcare	456,25 5,00
Zona verde	3650/01 40,00

[illegible]

	LIMITA ZONA REGLEMENTATA		ZONA VERDE		LIMITA PARCELE EXISTENTE
	LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI		ACCES AUTO PE PARCELA		ACCES CAROSABIL
	LIMITA ZONA EDIFICABILA				
	CONSTRUCTII EXISTENTE				
	CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSA				



L

[illegible]



REGULAMENT



afereant **PUZ- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT SI REPARCELARE PARTIALA**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism explica si reglementeaza, sub forma unor prescriptii si recomandari prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor echipamentelor edilitare, si a infrastructurii pe intreaga zona studiata. Regulamentul cuprinde prescriptii si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Prevederile Regulamentului sunt obligatorii pentru toti beneficiarii zonei, persoane fizice sau juridice.

Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai impreuna cu modificarea Planului Urbanistic Zonal si numai in limitele Regulamentului General de Urbanism, urmand aceeasi filiera de avizare si aprobare.

R.L.U. aferent - "Introducere teren in intravilanul Mun. Baia Mare pentru construire casa de locuit si reparcelare partiala" constituie act de autoritate al administratie publice locale al Municipiului Baia Mare.

2. Baza legala

La baza legala elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat urmatoarele prevederi legale:

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016)
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000-Ghidul privind elaborarea si aprobarea R.L.U.- (Indicativ GM 007-2000)
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. Nr.349/1999 Planului Urbanistic General al municipiului Baia Mare
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Baia Mare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului



3. Domeniul de aplicare

Scopul prezentei documentatii de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizarii lucrarilor de construire pentru terenurile aflate in limita terenului studiat.

Teritoriul care face obiectul P.U.Z. se pozitioneaza in extravilanul Municipiului Baia Mare.

Regulamentul instituie reguli referitoare la construire pentru urmatoarele categorii de interventii:

constructii noi realizate pe teren liber
reparcelare partiala a terenului studiat
amenajari de spatii verzi,
amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala
echipare tehnico-edilitara



4. Corelari cu alte documentatii

Ambele documentatii, respectiv, PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, au fost elaborate in concordanta cu P.U.G. Mun. Baia Mare, aprobat prin HCL Nr. 349/1999.

In vecinatatea zonei studiate au fost intocmite documentatii de urbanism -P.U.Z.- aprobate:

- PUZ- Pr. Nr 223-446/2011- incadrat in subzona L1, L2
- PUZ- Pr. Nr. 240-465/2011- incadrat in subzona L1
- P.U.Z. Pr. Nr.297-525/2012- incadrat in subzona L3
- P.U.Z. Pr. Nr. 621/2016- HCL- Nr. 543/2018- incadrat in subzona L2

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică a Mun. Baia Mare astfel ca intervenția în zona nu afectează patrimoniul construit. Nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural

De asemenea zona nu este supusă unor riscuri antropice și naturale.

Funcțiunile propuse spre dezvoltare în zona studiată reprezintă dorința beneficiarilor de a crea o zonă rezidențială respectând condițiile de păstrare a integrității mediului.

Dezvoltarea zonei se va realiza astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate în ceea ce privește apele uzate și pluviale.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

În zona nu există situri arheologice.



2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Obiectul prezentei documentații PUZ o reprezintă introducerea în intravilan a terenurilor având suprafața cumulată de 9125.00mp. , din care intravilan 2250.00m. pentru locuire individuala.

Prin introducerea în intravilan, terenurile vor deveni construibile și se vor putea realiza locuințe individuale, cu regim de înălțime P+1+M, se va amenaja un drum de servitute și se propune modernizarea strazii existente, pastrand trasa stadala propusa in documentatiile de urbanism aprobate in zona anterior.

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

În zona nu există riscuri de natură tehnologică, zone de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică sau a altor lucrări de infrastructură .

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

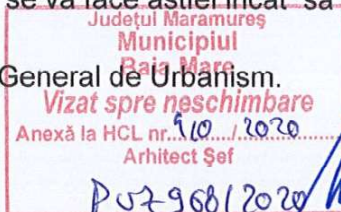
Clădirile propuse se vor amplasa în limita edificabilului propus, cu retragerile minime obligatorii.

Retragerile față de clădirile vecine sunt realizate astfel încât să fie respectate normele în vigoare . Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii.

Indicatorii urbanistici sunt stabiliți conform Regulamentului General de Urbanism.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9



4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor

Accesele atât pietonale cât și carosabile se fac din strada existentă și din drumul de acces propus , fiind asigurat în conformitate cu funcțiunea propusă.

Parcarea autovehiculelor se va asigura pe proprietatea privată ce face obiectul PUZ.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea construcțiilor sunt permise numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele în vigoare sanitare și de protecție a mediului.

Noile bransamente se vor realiza subteran, ținând cont de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freactice.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar și vor intra în proprietatea publică.



6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenurile ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații au forme dreptunghiulare, ceea ce permite mobilarea lor fără probleme. Clădirile rezultate astfel, vor fi ușor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse.

Terenurile studiate au suprafața cumulată de 9125.00 mp (Acte de Proprietate), suprafață ce permite realizarea funcțiunii propuse, asigurându-se accesele necesare și dotările aferente.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția se află în extravilanul localității conform PUG Municipiul Baia Mare, în vigoare.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Spațiile plantate din interiorul terenurilor ce fac obiectul PUZ vor fi de tip amenajări peisagere cu rol decorativ și de îmbunătățire a microclimatului, plantele recomandate sunt cele indigene.

Împrejmuirea va fi transparentă, dublată de gard viu.



III. ZONIFICARE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI - SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata care cuprinde amplasamentul ,se afla in partea sudica a Municipiului Baia Mare, cu acces din Strada Dealul Grosilor.

Amplasamentul studiat se afla in extravilan , conform PUG aprobat prin HCL Municipiul Baia Mare Nr. Nr/349/1999.

In prezent terenul studiat de incadeaza ca zona functionala in categoria tenurilor cu destinate agricola propusa spre urbanizare.

2.2.1.Descrierea amplasamentului

Terenul luat in considerare are suprafata totala de **9125,00mp** din care extravilan reprezinta **6875.00mp**. iar intravilan este **2250,00mp**.

Terenul studiat este in proprietatea privata a beneficiarilor Goja Daniel Felician, Barlea Daniel Virgil si Andreica Ioan Octavian, si cuprinde urmatoarele parcele:

- CF.Nr. 106175, cu suprafata de 713.00mp cu front la strada de 16.92ml
- CF. Nr.122693, cu suprafata de 1300.00mp cu front la strada de 30.11ml
- CF. Nr.122694, cu suprafata de 5428.00mp (din care 1957mp- intravilan) cu front La Str. Dealul Grosilor de 37.45mp.
- CF.Nr. 113137, cu suprafata de 612.00mp.
- CF.Nr. 113137, cu suprafata de 612.00mp.
- C.F.Nr. 113136, cu suprafata de 460.00mp (din care 293mp. -intravilan)

Zona studiata este conectata partial la dotarile edilitare existente in zona, de electricitate, apa, canalizare si gaz.



1.2.2 Caracterul zonei

În prezent terenul este liber de construcții.

În zona, clădirile existente au destinația de locuințe și sunt în stare bună, cu un procent de ocupare a terenului POT=35% și CUT=0.9

Topografia amplasamentului constă din porțiuni relativ plane și zone cu o declivitate de maxim 5%

Terenurile nu sunt afectate de nicio poluare și nu prezintă nicio contaminare care poate încălca reglementările în vigoare cu privire la protecția mediului și pe terenuri nu au fost desfășurate activități care pot afecta în mod negativ mediul și/sau care pot atrage sancțiuni de orice tip de răspundere față de autoritățile publice sau persoane.

Nu există riscuri pentru poluare atmosferică, fonică și a așezărilor umane.

În zona nu există riscuri de natură tehnologică, zone de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică sau a altor lucrări de infrastructură.

1.2.3. Accesibilitate la cai de circulație

Accesul pe terenul studiat se realizează din str. Dealul Grosilor care face legătura cu DN 18B.

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pe baza zonificării funcționale, prin prezentul P.U.Z. s-a delimitat următoarea unitate teritorială de referință – UTR-L2– INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIĂ MARE PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT ȘI REPARCELARE PARTIALĂ”

Teritoriul luat în considerare pentru construire – conform P.U.G. – Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Baia Mare – se situează în extravilan, cu acces din DN 18B pe strada Dealul Grosilor și se află în zona delimitată la nord- de Strada Codrului, la -est de teren proprietate privată, la sud- de Str Dealul Grosilor, la sud- de proprietate privată.

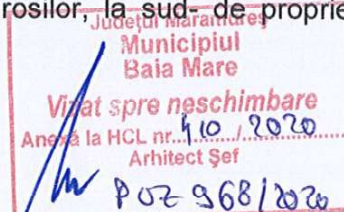
UTR- L2 - locuințe individuale

Art.1 UTILIZARI ADMISE:

- fără obiect-
- locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P+1+M niveluri, de tip urban
- echipamente tehnico-edilitare
- alei pietonale, carosabile, împrejurări cu h=1.80m-2.20m, parcaje, piscine, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă, terenuri de sport.

Art.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- Nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare
- Regimul de construire va fi numai izolat;

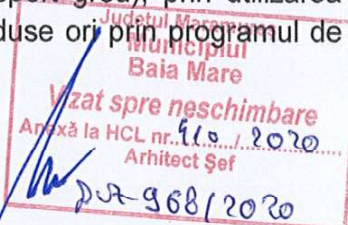




- Se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- Lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **22.00 m.**
- Raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.
- Inaltimea maxima propusa este P +1+M
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 45%;
- Plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Art.3 UTILIZARI INTERZISE:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- Cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Autobaze si statii de intretinere auto;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim 500 mp si un front la strada de minim de 14.00m
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legala obtinuta de minim 4.00 m;

Art.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acces cu o distanta de:
 - **5,00 m.** in partea nordica Str. Dealul Grosilor,
 - **7.00m** in partea de sud Str. Dealul Grosilor.
 - **4.00m** in partea dreapta si **3.50m** in partea stanga a drumului de servitute nou propus.



Art.6 AMPLASAREA CALDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat
- Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **3.00m** fata de vecinatati ;
- Distanțele fata de limita posterioara: **5.00m**, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

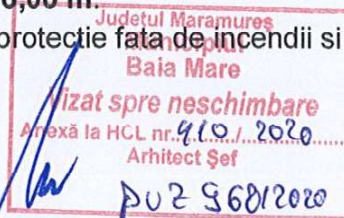
Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

Art.7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 m.**

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii și alte norme tehnice specifice.



Art.8 CIRCULATII SI ACCESE:

Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Tronsonul studiat al strazii Dealul Grosilor, se propune spre reabilitare, astfel lățimea spațiului carosabil va fi de **6.00m** cu două benzi de circulație, cu trotuare de o parte și de alta de **1.00m** lățime.

Ampriza strazii Dealul Grosilor va fi de 8.00m lățime.

Se propune un drum de servitute (fundatura) pentru parcelele nou create cu ampriza de 7.00m: lățimea spațiului carosabil de **5.50m** cu două benzi de circulație și un trotuar de **1.00m** lățime, respectiv zona verde. Se propune realizarea unei întoarceri în formă de T la capatul drumului de servitute pentru posibilitate de întoarcere a autoturismelor și mașinilor de intervenție și salubritate cu o lungime de până în 8m.

Drumul de servitute precum și aleile de acces din interiorul incintei studiate, vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.



Amenajarea in profil transversal si longitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale

Accese pietonale

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor realiza racordurile necesare intre strazi si accesele pe parcela.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii" respectiv HCL 104/2019 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerintelor minime cu privire la autorizarea constructiilor si a necesarului locurilor de parcare/garare in Municipiul Baia Mare.

In interiorul amplasamentului studiat vor si solutionate locurile de parcare si garare, numarul acestora fiind in conformitate cu functionalitatea parcelei respective.

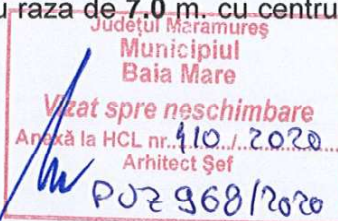
Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0 m.** cu centrul pe linia cornisei;

-inaltimea maxima a cladirilor va fi de P+1+M

-inaltimea la cornisa va fi de H max = 10.00 m.



Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- Se recomanda adoptarea unor volumetrii astfel incat noile constructii sa se integreze in cadrul general al zonei, finisaje de calitate superioara;

- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Avand in vedere caracterul urban residential al zonei, cladirile noi propuse vor putea opta atat pentru un acoperis tip sarpanta cat si tip terasa astfel incat sa se pastreze caracterul unitar al zonei .

- Materiale de constructii recomandate: materiale de calitate superioara, rezistente la intemperii – care sa confere o imagine atragatoare alaturi de cadrul natural

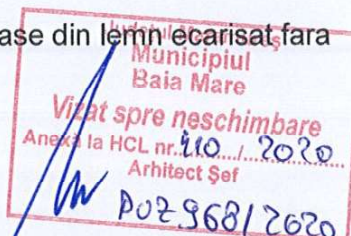
- Se interzice folosirea invelitorilor din azbociment sau table stralucitoare sau a materialelor nespecifice functiunii de locuire.



- Se recomanda socluri cu finisaje rezistente la intemperii, pereti in culori deschise – tonuri calde si neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente, parapet cu parte opaca si transparent.
- Balustradele vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereti, pot fi abordate orice materiale cu conditia armonizarii cu constructia locuintei: de regula balustrade din teava metalica la cladiri tencuite, din lemn la cladiri cu fatade aparente din lemn; Se poate utiliza fier forjat si sticla securizata

La parapetii din lemn se recomanda forme riguroase din lemn ecarisat, fara elemente bogate de decor.

Se interzice folosirea inoxului.



Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se va realiza odata cu cele privind asigurarea echiparii edilitare: apa si canalizare, energie electrica, gaz;
- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale si spatiile inierbate in reseaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si electrice.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Amplasamentul va avea obligatoriu amenajate spații verzi pe suprafața de minim 40%.
- In zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.
- Dupa terminarea lucrarilor de construire toate spatiile verzi prevazute in documentatie vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta si medie.

Art.14 IMPREJMUIRI:

- Imprejmuirile la strada vor fi opace cu inaltimea totala cuprinsa intre 1,80m-2.20m, din care soclu opac de 30cm, dublate eventual cu plantatii de gard viu .
- Imprejmuirile laterale si posterioare vor fi partial opace cu inaltimea maxima de 2,20 metri .

**BILANT TERITORIAL -UTR - Lb**

	mp	%
Suprafata terenului	9125,00mp	100
	(extravilan -6875.00mp)	
Din care:		
Constructii	3193,00mp	35,00
Zone verzi amenajate	3650,00mp	40,00
Circulatia carosabila	1368,00mp	15,00
Circulatia pietonala	456.25mp	5,00
Parcaje+platforme	456.25mp	5,00

Parcelare:

Lot 1- 1000.00mp.

Lot 2- 1400.00mp.

Lot 3- 1490.00mp.

Lot 4- 300.00mp.



ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR-L2

POTmax=35,00%

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR-L2

CUTmax = 0,9Coordonator RUR
Arh. Urb. Bod ArcadieIntocmit
Arh. Kalamar Viviana